SUPLEMENTO ESPECIAL

 Ya se tomaron deudas hipotecarias por más de 1000

millones de dólares

- Los bancos
 aseguran que
 disponen de
 muchos más fondos
 prestables
- Se registra una intensa
 competencia entre las entidades
 Las tasas han ido bajando, y ya se consiguen

préstamos al 14 por ciento

EL BOOM
DE LOS CREDITOS
HIPOTECARIOS

LADRILIC LA LA VISTA

RADIOGRAFIA DE LOS CREDITOS HIPOTECARIOS

	MONTO	PLAZO EN AÑOS	TASA ANUAL %	RELACION CUOTA/ INGRESO	COMISIONES Y GASTOS DEL BANCO
Crédito Argentino	desde 10.000 u\$s; hasta 55% del valor del inmueble	hasta 10	14 a 19	hasta 35%	4%
Quilmes	desde 10.000 u\$s; hasta 50% del valor del inmueble	hasta 10 en u\$s; hasta 5 en \$	u\$s; 16 \$; 20	hasta 20%	8%
Galicia (sin gastos de precancelación)	desde 10.000 u\$s; hasta el 50% del valor del inmueble	hasta 12	16	hasta 20%	3,78%
Galicia (con gastos precancelación)	desde 10.000	hasta 10	hasta u\$s 55.000; 14,75; por más: 13,75	hasta 20%	3,78%
Galicia (en \$ con amortización acelerada)	desde 10.000	hasta 10	17,93 (variable)	hasta 20%	3,78%
Holandés	hasta 200.000 u\$s; hasta el 50% del valor del inmueble	hasta 10	16	hasta 25%	2,55%
Río	hasta el 50% del valor del inmueble	en u\$s: hasta 15; en \$: hasta 5	u\$s: 15 \$: 18,36	hasta 20%	2,5%
Del Lavoro	hasta 200.000 u\$s; hasta el 70% del valor del inmueble	hasta 10	u\$s: 13 variable \$: 18	hasta 25%	5%
Ciudad	por el 60% del valor del inmueble, hasta un máximo de 80.000	hasta 10	u\$s: 16	hasta 30%	2%
Boston	desde 15.000; hasta el 55% del valor del inmueble	en u\$s; hasta 20; en \$: hasta 5	u\$s: 17,5 \$: 2 mensual	hasta 25%	
Francés	desde 10.000; hasta el 55% del valor del inmueble	hasta 10 y 15	hasta 10: 18; hasta 15: 17	hasta 20%	5%
Nación	hasta 35.000 o el 70% del valor del inmueble	hasta 10	u\$s: 16		1%

Por Gerardo Yomal



n el departamento inmobiliario del Banco Río quien recibe a la gente no es la habitual recepcionista sino directa-

nista sino directamente una escribana. Es tal el boom de los créditos hipotecarios que diariamente ese banco realiza más de cuarenta escrituras en Capital y el fenómeno se repite en todas las entidades que se lanzaron al mercado, y que si bien se enfrentan con un público ávido de acceder a un préstamo, se están trenzando en una dura batalla por captar la mayor cantidad posible de clientes, con una variedad de ofertas que se amplía todas las semanas. Según un relevamiento de Página/12, ya se otorgaron créditos por más de 1000 millones de dólares, y en los bancos se asegura que hay muchos más fondos disponibles.
"La mayoría de los tomadores pertenece a la clase media-media", ase-

"La mayoría de los tomadores pertenece a la clase media-media", asegura Agustín Suárez Velázquez, gerente inmobiliario de banco del grupo Pérez Companc. Aunque las tasas de interés reales todavía son algo elevadas si se las coteja con las vigentes en economías con larga estabilidad, y a pesar de que el endeudamiento en dólares conlleva el riesgo de una futura devaluación (en las últimas semanas se multiplicó la oferta de créditos en pesos), era tanta la demanda insatisfecha de vivienda y en particular de un techo financiado que la respuesta del público ha sido impresionante. Además, hay que tener en cuenta que ante la posibilidad de acceder a un crédito los inquilinos realizan una comparación que cae de maduro: por un crédito de 30.000 dólares la cuota mensual oscila en los 500 pesos, que es el valor aproximado de un alquiler.

do de un alquiler.

En el Galicia se repite el vértigo del Río. Un ejecutivo del banco contó que "en sólo una semana 6000 personas realizaron consultas a través del sistema de telemarketing, y más de 8000 se acercaron a las sucursales para hacer averiguaciones".

les para hacer averiguaciones".

Pero por sobre las consultas la realidad es contundente: contabilizando lo que ya otorgaron seis de los bancos líderes, se llega a casi 1000 millones de dólares repartidos en unas 40.000 operaciones.

La expectativa es aún mayor. Para Fernando Dionisi, gerente de producto del Boston, "existen no menos de medio millón de familias con ingresos superiores a 1500 dólares mensuales que pueden estar interesadas en este tipo de créditos".

RECICLANDO

La estabilidad en los precios y fundamentalmente en el tipo de cambio fue sin lugar a duda uno de los requisitos principales del boom. Pero tan



Otra vez en su lugar.

importante como eso fue la avalancha de divisas que ingresó al país. O,
con más precisión, la relativa facilidad que encontraron los bancos para hacerse de fondos mediante la colocación de deuda (en la forma de títulos) en el exterior. Ello también fue
posible gracias a que los rendimientos del mercado local (tanto en la Bolsa como en los títulos públicos y privados, además de en otras colocaciones financieras) ha venido siendo
mucho mayor que los que se consiguen en el Primer Mundo.

La mayoría de los bancos que sa-

La mayoría de los bancos que salieron a copar el mercado están reciclando los fondos que obtuvieron en el exterior a un costo bastante accesible, transformando ese dinero en préstamos hipotecarios que conllevan una tasa bastante superior.

El Galicia, el Río, el Quilmes y el Crédito Argentino fueron algunos de los bancos que tomaron crédito en el extranjero para reciclar el dinero en préstamos hipotecarios.

préstamos hipotecarios.
Por su parte, en los casos del Citi, el Boston y la Banca Nazionale del Lavoro buena parte del fondeo de esas líneas se realizó con los argendólares que recibieron en depósito. Obviamente, también las anteriores entidades utilizaron los argendólares para lanzarse a este negocio.

MULTIPLICACION

"Nosotros asesoramos a nuestros clientes para que tomen un crédito hipotecario que les resulte viable y que les permita tener capacidad de pago. Nuestro negocio no es ejecutar al cliente sino multiplicar los negocios", afirma Suárez Velázquez, del Río.

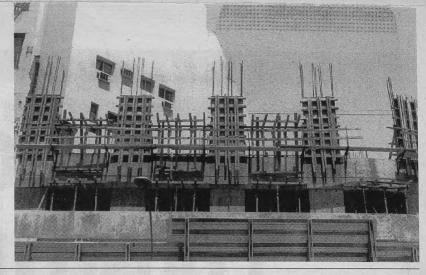
Un ejecutivo del Banco Holandés Unido coincide: "Los bancos quieren prestar plata y volver a recibir la plata más los intereses. Antes, este negocio lo hacían las escribanías y las inmobiliarias, que rezaban para que los tomadores de créditos hipotecarios no pagaran y así poder ejecutarlos y quedarse con la propiedad. Las instituciones bancarias hacen el negocio financiero, no el inmobiliario".

A medida que el mercado va creciendo se multiplican las ofertas (ver cuadro) y se dificulta la elección por parte del interesado. La primera de-



cisión es entre endeudarse en dólares o en pesos, si bien es cierto que sólo en las últimas semanas apareció con fuerza la variante en moneda local. La alternativa en dólares tiene la ventaja de que la tasa de interés es fija y relativamente más barata que en la opción pesos. Claro que el endeudamiento en moneda dura conlleva el rissono de la devaluación

el riesgo de la devaluación.
Hasta ahora la delantera la llevan los préstamos en dólares, que en promedio son por lo menos cinco puntos porcentuales más baratos que en pesos. Y, a pesar de que han repuntado mucho, todavíaes escasa la oferta de préstamos más o menos accesibles en moneda nacional. Además, agrega el ejecutivo del Holandés.



Crédito para armar. Cuenta de Crédito en Dólares Citibank.



Arme su proyecto personal con la total flexibilidad que le da una Cuenta de Crédito en Dólares con garantía hipotecaria.
Con montos desde U\$S 20.000 hasta U\$S 200.000.

Usted utiliza el crédito cuando más le conviene, lo devuelve a su propio ritmo y administra sus dólares, decide el destino de los fondos y la utilización de su límite de crédito.

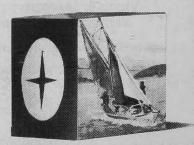
Además de esta flexibilidad, usted puede

armar su propio plazo de financiación: el crédito es a 5 años, con una amortización mínima mensual programada. El saldo restante puede amortizarlo en las oportunidades que usted desee, o al vencimiento, o solicitar una renovación (*) de la linea de crédito por otros 5 años y así sucesivamente hasta llegar a 25 años. Algo excepcional como sólo Citibank puede ofrecerle. Para mayor información, concurra a Av. Santa Fe 1634, 1er. piso, Capital Federal, o a las sucursales Citibank indicadas al pie. Cuenta de Crédito en Dólares Citibank.

Desde hoy, cuente con lo que no tenía en

- Usted no necesita ser cliente del Banco.
- Ingresos mensuales
 mínimos desde \$ 2.300

(*) Sujeto a la aprobación de Citibank.



CITIBAN(**©**°

Av. Santa Fe Av. Santa Fe 1634 - Cap. / Flores Av. Rivadavia 6928 - Cap. / Florida Florida 746 - Cap. / J. Hernández Av. Cabildo 1717 - Cap. / Lomas de Zamora H. Yrigoyen 9120 - G.B.A. / Martinez Alvear 76 - G.B.A. / Parque Rivadavia Av. Rivadavia 4917 - Cap. / Tribunales Viamonte 1548 - Cap. / Barrancas Av. Luis Maria Campos 1175/9 - Cap. / Belgrano Av. Cabildo 2248 - Cap. / Liniers Montiel 160 - Cap. / Olivos Av. Maipú 2501 - G.B.A. / Corrientes Corrientes 1720 - Cap. / San Isidro 25 de Mayo 538/542 - Cap. / Torre Diners C. Pellegrini 1023 - Cap. / Villa Crespo Av. Corrientes 4618 - Cap. O en cualquiera de nuestras Sucursales en el Interior del país.

Taza normali amuli 19%. Si el destino del Préstamo e para la compra de vivental, los intereses se eccuratran exembs del No. no als para otros destinos, gazos de obragamiento 4,5% + 1/4 sobre el monto rotal del Préstamo, incluye horizonido de escribarro por la hiposocia, horizonidos de transcribarro y gazos de aparte la viventa de los viventals. Del noma de la propestad y ubcación de la monta.

Vola 0,16% mensual sobre la free utilizada, seguno de cromdo 0,06% amuli cotre valor de la propestad y ubcación de la monta.

Vola 1,16% mensual sobre la free utilizada, seguno de cromdo 0,06% amuli cotre valor de la propestad y ubcación de la monta.

Ayudamos a construir como siempre.



Financiamos 120 nuevas obras con entrada gratuita."



Financiación: Hasta el 60%

del valor del inmueble
Plazo: 10 años
Tasa: 12,75% anual
En dólares, con cuota fija
de 147,84.- por cada 10.000.Ingreso Fliar. mínimo: \$1.500

Además de esta opción exclusiva, usted puede elegir para acceder a alguna de las 120 obras, cualquier alternativa de toda la familia de Créditos Hipotecarios del Banco de Galicia, con entrada gratuita. (*)

(*) Libre de 3,78 % de Gastos de Compensación Bancaria. Se abonan Escrituras (Honorarios, Impuestos y Gastos) y Comisión de la Inmobiliaria interviniente. TNA: 12,75%, TEM: 1,05%

> Acérquese a cualquiera de nuestras 170 sucursales o llámenos, de lunes a viernes de 9 a 19 hs.

Créditos Hipotecarios del Banco de Galicia. En financiación inmobiliaria, beneficios ayer, hoy y siempre.

LAUTREC

Ayudamos a comprar como nunca.

Financiamos lo que usted elija.

Tenemos toda una familia de Créditos Hipotecarios para que usted pueda comprar un inmueble nuevo o usado a su elección. Con los mejores plazos, tasas, sistemas y monedas de pago.

Plazo: hasta 12 años. Tasa: 16% anual. En dólares, cuota fija de 156,58. Cancelación sin cargo.

10

Plazo: hasta 10 años.
Tasa: 13,75% anual.
En dólares,para montos
mayores a 55.000.
Cuota fija de 153,77.

Tasa: 14,75% anual. En dólares,para montos de 10,000 a 55.000 Cuota fija de 159,81.

Plazo: hasta 10 años.

Plazo: hasta 10 años. Tasa: 18% anual. En pesos, con tasa variable y amortización acelerada. Cuota inicial de 233,33. 14,75

18

Como la familia es numerosa, también tenemos para usted otras opciones en pesos, dólares y combinadas. Crédito para Refacciones, Crédito Puente y muchas alternativas más.

Para estas líneas, la financiación es hasta el 55% del valor del inmueble. En todos los casos las cuotas indicadas son por cada 10.000 pesos o dólares. Y el ingreso familiar mínimo debe ser de \$ 1.500. Se abonan Gastos de Compensación Bancaria del 3,78%, Escrituras y Comisión de la Inmobiliaria interviniente.

12/16: TNA 16%, TEM 1,31%- 10/14,75: TNA 14,75%, TEM 1,21%- 10/13,75: TNA 13,75%, TEM 1,13%- 10/18: TNA 18%, TEM 1,48%



Banco de Galicia

Beneficios. Ayer, hoy y siempre.

"cuando se habla de propiedades todo es en dólares

"Hoy no estamos pensando en pesos porque la diferencia de tasas es terrible y el valor de la cuota au-menta radicalmente", afirma Juan Carlos Di Gregorio, gerente de Marketing y Desarrollo del Crédi-to Argentino. "Desde el año pasado tenemos una demanda sostenida de este tipo de créditos, que muestra a las claras el boom que se está produciendo en refacciones, remodelaciones y posteriormente compras. No sólo están las familias que compran su primera vivienda sino también las que saltan del dos al de tres ambientes, y así sucesi-

VARIABIES

¿Qué pasa con los plazos? Según Di Gregorio "los bancos compiten ofreciendo una buena tasa y el plazo más largo, pero los que hablan de 10 nas tago, pero los que habian de 10 a 20 años únicamente se aferran a una consigna publicitaria. Nuestros clientes prefieren pagar una cuota un poquito más alta pero salir rápido del préstamo. No vemos una avidez por el plazo más largo".

Un oficial de crédito del Quilmes apuntala el argumento: "No hay que olvidarse de que nuestros créditos son precancelables total o parcial-

En cuanto al perfil de los tomadores, el funcionario del Quilmes res, pondió que "nosotros tenemos todo tipo de gente. Estamos otorgando desde 20.000 hasta 200.000 dólares; todos son bienvenidos, no tenemos límites en el monto de los créditos'

La tasa y el plazo son dos variantes importantes a la hora de elegir entre los bancos. Pero no son las únicas. Además hay que tener en cuenta si hay posibilidad de precancelar o no –y a qué costo–, y cuáles son los gastos y comisiones

gastos y comisiones.

Entrevistado por este diario, el presidente del Patricios, Alberto Spolski, afirmó que los créditos hipotecarios tienen "un alto grado de seguridad y muy buena rentabilidad", pero alertó sobre una hipotética disminución en el valor de las propiedades 'Evidentemente que en ese caso el sistema bancario podría sufrir un trabastante amargo". Diferentes fuentes consultadas por este diario auguran un importante crecimiento en este tipo de créditos, y para 1994 pronostican una ulterior disminución de las tasas de interés, que alcanza-rían un piso del 12-13 por ciento

Esta tendencia a la baja se explica por la importante liquidez de la que goza el sistema financiero norteamericano y por el esperado aumento en el volumen del negocio bancario en la Argentina, que provocarían una reducción en los costos y en los spreads. La confirmación de esta tendencia se está dando en estos días, con bancos que se trenzan en una guerra por la captación de clientes.

De todas maneras, todavía queda un largo trecho por recorrer. En el Primer Mundo la tasa por créditos hi-potecarios está bien debajo del 10 por ciento anual, y los plazos llegan has-

MONTOS YA **OTORGADOS**

(en millones de dólares)

40.00	
Galicia	300
Río	200
Citibank	200
Crédito Argentino	130
Boston	90
Holandés	37



Por Andrés Sicouly*

estabilidad, el marco de la liquidez internacional y el mercado de capitales argentino que será potenciado en el futuro por los fondos de previsión son los marcos objetivos a partir de

los cuales se genera un crecimiento de confianza que impulsan a los actores de este negocio inmobiliario

los bancos por un lado, y el público inversor y consumidor por el otro.

El nivel de necesidad y propensión a la ampliación o a la mudanza de vivienda es muy superior a los cánones internacionales en la Argentina. Esto no obedece sino a un hecho objetivo y lógico: la falta de préstamos durante más de una década postergó a muchas familias y prácticamente a más de una generación de argentinos de recursos medios, que han tenido que sufrir la falta dé créditos accesibles para mudarse.

La estructura cultural argentina su-frió alteraciones importantes derivadas de esa situación anormal de fal-ta de crédito. Existen aún esquemas de pensamiento que menosprecian o que exteriorizan calificaciones de ciudadano de segunda a aquel que tiene hipotecada su propiedad. En el presente se vienen abandonando rápidamente estos conceptos y no será de extrañar que en algún momento, como sucede en el mundo estable, aquel que no tenga hipoteca o se ma-neja normalmente a crédito sea jus-tamente el que llama la atención por-que no es sujeto de crédito o de confianza, que finalmente es lo que sig-

nifica la palabra.

El presente y futuro de este negocio se puede imaginar con mayor segmentación en tasas y modalidades; y con tendencia al definitivo abandono de la operación de contadar con la contada de la contacta de la contac do rabioso *cash*, con independencia de los montos de la transacción. El crédito hipotecario se irá convirtiendo en el único medio de pago de viviendas lógico. Ningún industrial, comerciante, empleado o trabajador

en general estará dispuesto a desca-pitalizarse mediante una sangría de pago al contado, cuando puede dis-tribuir ese gasto en el tiempo. Y ante la realidad de los préstamos hipo-tecarios tampoco va a postergar la adquisición de un bien tan vital y necesario para su familia que inexora blemente crece y necesita comodi-

* Departamento de Negocios In-mobiliarios del Banco de Galicia



PRESTAMOS HIPOTECARIOS Para la adquisición de vivienda familiar

CONTRIBUYENDO CON LA POLITICA ECONOMICA NACIONAL **DE ABARATAR LOS COSTOS FINANCIEROS**

MONTO: hasta u\$s 80.000.-PLAZO: hasta 120 meses.

T.N.A.: 16%

COSTO FINANCIERO TOTAL EFECTIVO ANUAL: 18,8021%

Florida 302 y Sucursales. Consultar a los Tel.: 325-7713/2746/2670.



LAALTERNATIVA



unque acaba de lanzar una línea de créditos para la vivienda tradicionales,

el fuerte del Banco Hipotecario Nacional sigue siendo el Tiavi, los Títulos de Ahorro que ya circulan por un total de 150 millones de dólares en tres series de emisión.

Los Tiavi generan una renta anual equivalente a Libor (esa tasa está ahora en 3,5 % anual) más 2 puntos, que se abona trimestralmente, pero lo relevante es que su tenencia da derecho a acceder a un préstamo hipo-



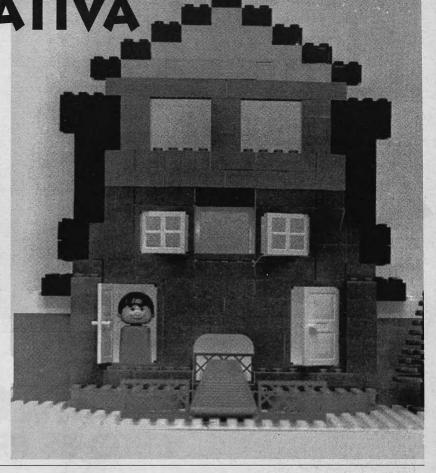
tecario por dos veces y media el valor nominal del título. Esos créditos son a 15 años de plazo, hasta un máximo de 60.000 dólares y tienen un interés de Libor más 5 puntos en la serie I y de Libor más hasta 8 puntos

en las series II y III.

Estaba previsto que el acceso al préstamo para la serie I fuera en julio de 1994, pero el directorio del banco adelantó la fecha a noviembre de este año, fijó la tasa en Libor más 6,25 (lo que arroja 9,75 %, bastante menos que lo que cobran las restantes entidades), y acotó el monto del préstamo al doble de la tenencia de Tiavi. Con 20.000 dólares en Tiavi se recibe además 40.000 dólares de préstamo, lo que se cancela en 180 cuotas de 441 pesos que incluyen comisiones de desembolso y administrativas.

El acceso al crédito de la serie II está pautado para diciembre del '94, y de la serie III para agosto del '95. Además, el BHN lanzó una línea

Además, el BHN lanzó una línea tradicional por 100 millones de dólares (60 serán fondeados por la entidad oficial y 40 por bancos asociados al negocio) para comprar, construir o refaccionar. Los préstamos son de 1 a 5 años, a una tasa del 13,5 por ciento anual, y por montos de 5000 a 20.000 dólares. Por ejemplo, 20.000 dólares a 5 años dan lugar a una cuota de 476 pesos, y 10.000 dólares a 3 años implica una amortización mensual de 351 pesos.



Encomiéndeselo a Andreani.



La Empresa lider en Transportes presenta: Andreani Encomiendas Expreso
Este es un servicio de distribución de encomiendas a nivel nacional
a través de un sistema simple de chequeras y estampillas
que le facilitará el traslado de sus envíos de hasta 30 Kg. contando, además.
con la seguridad y eficiencia que sólo puede brindarle Andreani.
Andreani llega. Siempre. Antes.



Sto. Domingo 3220 - Capital Federal - Tel.: 28-0051/52/53/4046/4186/4195/4199/4376/4884 21-4194 Fax: 28-3939/2925

DIA DEL PETROLEO YENEL2000 TAMBIEN



tantas veces anunciada muerte, el pe-tróleo celebra

po económico será sin duda mucho más breve que su tiempo histórico de constitución orgánica, pero lejos es-tamos de los cantos de sirena que, en los albores de la revolución ecológica, apresuradamente pronosticaron su pronta desaparición.

Y cierto es que no le faltan, a esta suerte de mercancía maravillosa, ra-

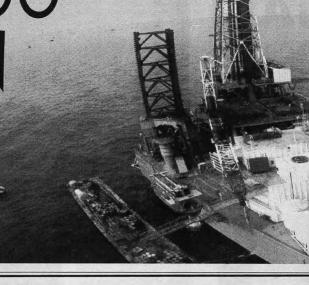
zones para festejar. Continúa plena-mente vigente a pesar de los despla-zamientos de la frontera tecnológica, de la llegada de nuevos paradigmas productivos y de los procesos de sus-titución respecto de otras fuentes energéticas. El petróleo da todavía mucho que hablar. Quienes no lo poseen no pueden sustraerse a la cuida-da planificación de su abastecimiento, mientras que los países producto-res continúan aún calibrando la optimización de su producción, la evolu-ción de sus precios y la racionalidad microeconómica de su explotación. Su impacto es fuerte en todos los

países, ya sea por su incidencia en la balanza comercial, como por la sen-sibilidad que respecto de su cotiza-ción tiene el nivel general de precios, dada la fuerte repercusión de esta materia prima en los consumos más difusos y cotidianos. Las mismas bolsas de valores ven oscilar su nivel de actividad, así como las tendencias de la misma, según qué acontezca con esta mercancía tan particular, cuya densidad específica se proyecta a un sinnúmero de actividades económicas, públicas y privadas, industriales y de servicios, de consumo o de inversión

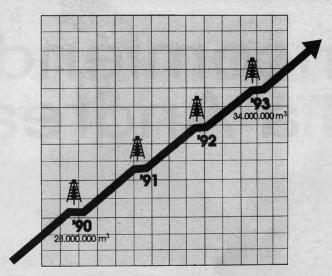
A pesar de registrar actualmente uno de los más bajos precios de su historia, no cabe duda de que esta commodity internacional se encuen-tra cómodamente instalada en el devenir capitalista. Y ello de manera na-da residual, ya que a su evolución están atados aquellos sectores altamen-te estratégicos y de punta del capitalismo contemporáneo, como el sec-tor automotor y todos los a él conectados, el de transportes, el energéti-co, etcétera.

Por otra parte, no está aún dicha la última palabra respecto del par petróleo-ecología, y lo menos que puede decirse es que el mismo no parece ser irremediablemente excluyente, como muchos lo plantean. La investigación y desarrollo del producto, tanto la re-ciente como la en curso, parecen testimoniar que es mucho el potencial de progreso técnico que el petróleo

de progreso técnico que el petroleo puede aún albergar para reconciliar-se con las legítimas aspiraciones ecológicas de las sociedades capitalistas. Finalmente y respecto de los países en desarrollo, el petróleo puede representar todavía un alto valor estratégico. Y ello no sólo como insuminante inhabitatible ciando de como insuminante como de como insuminante como de mo insustituible sino básicamente como punta de lanza de un modelo de acumulación industrial intensivo y modernizante. Es éste sin duda el caso para la Argentina, donde la deci-sión de privatizar su producción y co-mercialización no debería implicar renunciar a su uso estratégico en términos de desarrollo económico, re-creando alguna forma de renta naciode renta. El petróleo puede así ali-mentar con divisas la sed que de éstas tiene necesariamente todo modelo de industrialización intensiva, a condición de una adecuada programación de la utilización de las mismas en base a una estratégicamente diseñada política industrial. En suma el oro negro sigue siendo a la economía, a la industria y al desarrollo lo que el amarillo es a las finanzas internacionales. Una suerte de referente de última instancia, que todo horizonte económico verosímil incluve aún en su paisaje.



PETROLEO ESTO ES PROGRESO



Con las reglas de juego actuales, obtuvimos estos resultados.

Para seguir creciendo, no las cambiemos.

13 DE DICIEMBRE
"DIA DEL PETROLEO"

CAMARA DE EMPRESAS PETROLERAS ARGENTINAS

